

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pembangunan di sektor perumahan memperlihatkan perkembangan yang pesat. Perkembangan yang pesat menimbulkan persaingan tersendiri bagi perusahaan konstruksi. Untuk dapat bertahan ditengah pasar yang selalu berubah dengan pesat dan diharapkan bisa menghasilkan laba secara maksimal, maka perusahaan harus dapat menghadapi tantangan tersebut dengan memperbaiki kinerja perusahaan dengan meningkatkan kemampuan sumber daya yang dimiliki perusahaan. Namun hal tersebut tidak mudah, karena setiap perusahaan dibatasi oleh kendala-kendalanya. Jika hendak memperbaiki kinerjanya, suatu perusahaan harus mengidentifikasi kendala-kendalanya, mengeksploitasi kendalanya dalam jangka pendek dan jangka panjang, kemudian menemukan cara untuk mengatasinya.

Adapun kendala yang timbul dapat terletak pada kapasitas mesin dan kemampuan tenaga kerja yang dimiliki oleh perusahaan. Ketepatan waktu dan kualitas bahan baku yang dikirim supplier dapat juga menjadi kendala, sehingga seringkali target produksi kurang dapat tercapai.

Dalam suatu proses pelaksanaan konstruksi tentunya terdapat berbagai masalah dan halangan yang beraneka ragam serta kondisi yang berbeda antara satu proyek dengan proyek yang lainnya. Fakta ini memicu munculnya teori – teori yang lahir dari kondisi yang ada ini. Beberapa dari teori ini bahkan diambil dari luar dunia

konstruksi namun dicoba untuk bisa di implementasikan ke dalam dunia konstruksi. *Theory of Constraint* adalah salah satu dari sederetan teori tersebut dan berhasil digunakan dalam dunia industri. *Theory of Constraints* adalah suatu teori yang memfokuskan perhatian manajer pada kendala yang memperlambat proses produksi (Blocher et al, 2000). *Theory Of Constraints* juga merupakan suatu pendekatan sistem berdasar pada asumsi bahwa setiap perusahaan sedikitnya memiliki satu faktor yang menghalangi kemampuan perusahaan untuk mencapai sasarannya dalam memaksimalkan laba. Mengingat konstruksi juga merupakan suatu bentuk dari industri maka dicoba untuk mengimplementasikan teori ini kedalamnya. Penelitian dilakukan pada proyek perumahan di Yogyakarta dengan menggunakan penyebaran kuesioner bertahap. Kuesioner pertama untuk mendapatkan kendala-kendala yang terjadi di lapangan pada pelaksanaan proyek perumahan. Hasil dari pengolahan kuesioner pertama ditindaklanjuti dengan kuesioner kedua untuk mendapatkan langkah-langkah penyelesaian dari kendala yang ada.

1.2. Rumusan Masalah

1. Apa saja kendala-kendala yang terjadi pada pelaksanaan proyek perumahan ?
2. Bagaimana jenis penyelesaian kendala yang dilakukan oleh kontraktor, apakah di bidang manajemen, mutu, kuantitas, atau waktu?

1.3. Batasan Masalah

Agar penulisan ini tidak terlalu luas dan menyimpang dari tujuan penulisan dan juga tidak membutuhkan waktu penelitian yang panjang, maka penyusun membatasi penulisan ini dengan :

1. Mengetahui kendala-kendala yang terjadi pada pelaksanaan proyek perumahan.
2. Mengetahui jenis penyelesaian kendala yang dilakukan oleh kontraktor, apakah perbaikan di bidang manajemen, mutu, kuantitas, atau waktu.

1.4. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui kendala-kendala yang terjadi dalam proyek perumahan
2. Mengetahui cara penyelesaian kendala yang dilakukan oleh kontraktor, apakah di bidang manajemen, mutu, kuantitas, atau waktu dalam pembangunan proyek perumahan di wilayah Yogyakarta.

1.5. Manfaat Penelitian

Sesuai dengan tujuan yang ingin dicapai, maka hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna untuk :

1. Bagi penulis, diharapkan dapat :
 - a. Memenuhi salah satu syarat untuk menyelesaikan studi di Universitas Atmajaya Yogyakarta, Fakultas Teknik, Program Studi Teknik Sipil.

- b. Meningkatkan pengetahuan mengenai *theory of constraints*, dalam mengatasi kendala-kendala pada proyek perumahan.
2. Bagi akademik, diharapkan dapat menjadi salah satu referensi bagi siapa saja yang ingin mengkaji tentang permasalahan ini.
 3. Bagi perusahaan, diharapkan dengan adanya penelitian ini dapat memberikan kontribusi untuk perusahaan konstruksi, dalam mengatasi kendala-kendala yang ada pada perusahaan konstruksi khususnya pada pembangunan proyek perumahan.